

תאריך : 22 ספטמבר, 2002

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי
תכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן
1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

לשכת התכנון ומחוזות
מסדד הפנים-מחוז הדרום
08.01.2003
נהקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מס' 3/מק/2090

תכנית בסמכות ועדה מקומית

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים

המהווה שינוי לתכנית מס' 3/במ/204 ולתכנית מפורטת מס' 129/03/3

רובע י"ז אשדוד

17-11-2002

ועדה מקומית אשדוד
אישור תכנית מס' 3/מק/2090
ביום 2002/16/03
החלטה על תכנית
החלטה על י"ז הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

ועדה מקומית 3/20k
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
03/09/02
תאריך
מהנדס הועדה

אוד' חיה אלעד-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

מבוא

מטרת התכנית היא יצירת שכונת מגורים איכותית, הכוללת 384 יחידות דיור צמודות קרקע במרכז השכונה, ורצועת מבנים בני 4 קומות באזור הצפוני בהם 216 יח"ד ו-2 מבנים במגרש הצפון מערבי בני 12 קומות ו-135 יח"ד. סה"כ יח"ד בתחום התכנית הוא 735.

כל זאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה הקיימות ובמספר יחידות הדיור.

התכנית היא בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

1. שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית 3/מק/2090.
תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים
המהווה שינוי לתכנית מס' 3/במ/204 ולתכנית מפורטת מס' 129/03/3
רובע י"ז אשדוד.

2. המקום:

מחוז: הדרום.
הנפה: אשקלון.
המקום: אשדוד.
גוש 2002 – חלקות: 24, 25, 28
חלקי חלקות: 4, 5, 13, 23, 26, 27, 29
גוש 2003 – חלקי חלקות: 5, 7, 8, 9, 17, 18
גוש 2004 – חלקות: 14
חלקי חלקות: 13, 15-18, 33, 34
שטח התכנית - 296.646 דונם.

3. בעלי הקרקע:

בוני ערי דן בע"מ מקבוצת מנרב
הבושם 3, אשדוד טל: 08-8516240, פקס: 08-8516295

רפי עיוש בע"מ
רוגוזין 37, אשדוד טל: 08-8643005

ניו דיגיט בע"מ
מרכז מסחרי ת.ד. 1415, ערד טל: 08-9955660

עיריית אשדוד

4. מגיש התכנית:

בוני ערי דן בע"מ מקבוצת מנרב
הבושם 3, אשדוד טל: 08-8516240, פקס: 08-8516295

רפי עיוש בע"מ
רוגוזין 37, אשדוד טל: 08-8643005

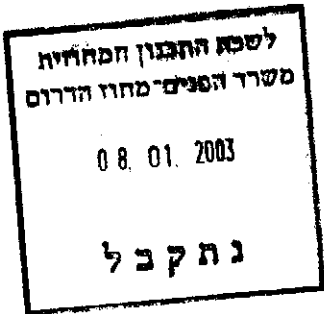
ניו דיגיט בע"מ
מרכז מסחרי ת.ד. 1415, ערד טל: 08-9955660

5. עורך התכנית:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
רחוב תובל 11, רמת-גן 52522 טל: 03-6123040, פקס: 03-6123050.

6. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, 1:2500 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "נספח בינוי").
ד. נספח בינוי ועיצוב אדריכלי ערוך בקני"מ 200:1.
ה. נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח התנועה").



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

7. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות תכניות 3/במ/204, לתכנית מפורטת 129/03/3 ולתכנית מתאר אשדוד על תיקוניה למעט ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.

8. ציונים בתשריט:

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
- ב. הגדלת שטחי דרכים לפי סעיף 62א(א)(3).
- ג. שינוי בקוי בנין בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4).
- ד. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
- ה. חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לפי סעיף 62א(א)(6).
- ו. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין לפי סעיף 62א(א)(7).
- ז. שינוי מס' יחיד במגרשים השונים, ללא שינוי בסה"כ מס' יחיד בתכנית כולה לפי סעיף 62א(א)(8).
- ח. תוספת 2 קומות באזור מגורים מיוחד (מגרש 26) מ-10 ל-12 קומות לפי סעיף 62א(א)(9).

10. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים ג':
במגרשים 11-14 ייבנו מבנים בני עד 4 קומות, ותותר בניית דירות גן צמודות קרקע.
במגרשים 101-484 תותר בניית מבנים בני 2 קומות בגובה מקסי של 8.8 מ' מ-0.00±.
במגרשים המיועדים לבניינים דו-משפחתיים, ייבנו מבנים בעלי קיר משותף (קו בנין 0 מחייב) כמסומן בנספח הבינוי.
הוראות הבניה כמפורט בתכנית המתאר 3/85/101/02, למעט המחסן, שמותר שיבנה בקו בנין 0 צדדי.

ב. אזור מגורים מיוחד:
במגרש 26 תותר הקמת מבני מגורים בגובה של עד 12 קומות. בקומת הקרקע תותר בניית מסחר כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ג. שטח ציבורי פתוח:
בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים להולכי רגל, מעבר קוי תשתית, מתקנים הנדסיים, קוי מים וקידוחי מים, בריכת מים ומבני שרותים, מתקני משחקים וספורט, חניה וכו'.
במגרשים 811, 828 (במרכז דרך 11) תתאפשר חציה של כלי רכב לשם כניסה לרחובות הניצבים.

ד. שטח לבנייני ציבור:
שטח זה מיועד לבנייני ציבור ומוסדות רובעיים עפ"י התיקון לתכנית המתאר 3/78/101/02.
מגרש 2א לא ינוצל למבנה ציבור עד שלא תהיה הוכחה לכך שאין צורך בשינוי ייעודו לדרך גישה לשטחים שמדרום למתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 08.01.2003
 נתקבל

ה. דרכים:

מיועד לדרכים, מדרכות והעברת תשתיות עליות ותת-קרקעיות בלבד.

11. זכויות בניה:

א. טבלת זכויות מצב קיים:

קוי בנין	מספר קומות מירבי	שטח תכנית מירבי	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים למגורים לכל מגרש במ"ר				היקפי בניה מירביים למסחר לכל מגרש במ"ר		מספר יחידות למגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר המגרש	האיזור
				מטרות שרות		מטרות עיקריות		מטרות שרות מעל הקרקע	מטרות עיקריות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
כמסומן בתשריט קומה עליונה	4	1700	3915	870		3045				29	5604	9	אזור מגורים ג
מ"מ מקו החזית	4	700	1890	420		1470				14	2723	10	
	4	1700	3915	870		3045				29	4950	11	
	4	700	1890	420		1470				14	2470	12	
	4	1700	3915	870		3045				29	4675	13	
	4	700	1890	420		1470				14	2717	14	
	4	2800	6750	1500		5250				50	10663	15	
	3	4000	7920	1440		6480				48	10763	16	
	3	4000	7920	1440		6480				48	12982	17	
	3	4000	7920	1440		6480				48	14585	18	
	3	4000	7920	1440		6480				48	11185	19	
	3	4000	7920	1440		6480				48	10645	20	
	3	4000	7920	1440		6480				48	10839	21	
	3	4000	7920	1440		6480				48	10204	22	
	3	4000	7920	1440		6480				48	10531	23	
	3	4000	7920	1440		6480				48	11039	24	
	3	3000	5940	1080		4860				36	9640	25	
			101385	19410		81975				647			סה"כ
8 מ' לכל כיוון	10	70%	16457	2614	1000 + 4000 לחניה תת קרקעית	7843		250	750	88	8714	26	מגורים מיוחד
			117842	22024	5000	89818		250	750	735			סה"כ מגורים
כמסומן בתשריט	4 + מ	50%	280%	40%	40%	40%	40%				שטח מזערי 1000	א-ג	בנין ציבור

הערה: (*) שטחים אלו כוללים חניה תת קרקעית בשיעור של עד מלוא השטח ולא יותר מ-2 קומות.

ב. טבלת זכויות מצב מוצע:

קוי בנין	מספר קומות מירבי	תכנית מס' (1)	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מירביים למגורים לכל מגרש במ"ר				מספר יחידות למגרש	שטח מגרש מנימלי במ"ר	מספר המגרש	האיזור
				מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
3	10	5 (לכוון חפאק)	4	25%	8541	2277	6264	72		11	אזור מגורים ג
			4		4983	1329	3654	42	4500	12	
			4		6406	1708	4698	54		13	
			4		5695	1519	4176	48		14	
3/0	6	4	2	46%	71532	11520	60012 (ג)	1	250	484-101	
		(א), (ב)						(סה"כ) (384)			
			97157		18353		78804	600			סה"כ
5	5	5	12	70%	20685	3671	11014	135	8714	26	מגורים מיוחד
						1000 + 250 למסחר	4000 + 750 למסחר				
			117842		22024	5000	89818		735		סה"כ מגורים
					250		750				
כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי	4 + מ	50%	280%	40%	40%	40%	40%		שטח מזערי 1200	א-ג	בנין ציבור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

- הערות: א. קוי הבנין הקדמיים במגרשים 101-484 יהיו 3 או 4 כמסומן בתשריט.
 ב. קו בנין צידי במגרשים המיועדים לבנינים דו-משפחתיים יהיה 0 או 3 מ' כמסומן
 בנספח הבינוי ועיצוב אדריכלי.
 ג. שטח עיקרי מקסי לדו-משפחתיים יהיה 150 מ"ר. שטח עיקרי מקסי לבנינים חד-
 משפחתיים יהיה 160 מ"ר. שטח עיקרי בקומת הקרקע במגרשים 101-484 לא יעלה
 על 80 מ"ר.
 ד. על גגות המבנים לא תאושר בניה כלשהי, למעט מתקנים הנדסיים (קולטי סולאריים
 מזגנים וכד').

12. הנחיות בניה:

- א. מגרשים 101-484: במגרשים אלה החזיתות תהיינה מצויפי
 אבן. האבן תהיה חלקה או "מוטבה" בגוונים בהירים ובמישור
 אחיד ללא פוגות. יותר שילוב טיח מגוון בשטח שלא יעלה על
 30% משטח החזיתות, לאישור מהנדס העיר או גורם מטעם
 במגרשים המיועדים לבנינים דו-משפחתיים, בכל 2 יחידות
 צמודות בקיר משותף יהיו חומרי הגמר זהים, וזאת עפ"י
 היחידה המאושרת לבניה ראשונה. סוגי חומרי הגמר יהיו
 חלק מהיתר הבניה.
 גגות המבנה יהיו שטוחים (אופקיים בלבד), ולא תותר בניית
 חדר מדרגות שתקרתו מעל לתקרת הקומה השניה.
 גובה הגדרות בין מגרשים גובלים לא יעלה על 2 מ', פרט
 לאותו קטע המשתלב עם גדר החזית. גדר זו תבנה כך, שציר
 מרכזי יהיה קו המגרש ורוחבה לא יעלה על 20 ס"מ.
 בעל המגרש השכן יאפשר ביצוע הגדר.
 לא תותר יציאת הולכי רגל או רכב מהמגרשים, אלא מן
 הכניסות הפונות אל הרחובות הפנימיים, כמסומן בתכנית
 בינוי ועיצוב אדריכלי.
 2. מגרשים 14-11, 26: במגרשים אלה חומרי הגמר יהיו אבן
 נסורה חלקה ואו בעיבוד "מוטבה". יותר שילוב טיח מגוון
 בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזיתות.
 3. הגדרות יצופו אבן כורכרית או חומר אחר באישור מהנדס
 העיר בשלב היתר הבניה.

13. הנחיות תכנון נופי:

1. חומרים:
 יבחרו רק חומרים עמידים לאורך זמן העומדים בשחיקה
 מירבית, בתאום ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעיריה.
 2. גן חסכוני במים:
 (1) יש לתכנן את הטופוגרפיה כך שתאסוף מים.
 (2) מדשאות יהיו בגבולות 30% בלבד משטח הפארק.
 (3) יש להשתמש בעיקר בשיחים ועצים ארץ ישראליים
 חסכוניים במים.
 כל זאת, בתאום ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעיריה.
 3. מבני ציבור:
 במקומות חיבור של השצ"פ למבני ציבור יש ליצור פיתוח
 שיעוצב כהמשך הגן לתוך שטח מבני הציבור, בתאום
 ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעיריה.
 4. הנחיות לתכנון פיתוח בבניה רוויה:
 25% משטח ברוטו של המגרש יהיו מיועדים לשטח מגוון.
 הנ"ל אינו כולל שטח חצרות פרטיים ואינו כולל גינות בקומות
 עמודים ופסי גינות בין חניות, או לאורך קירות שרוחבם קטן
 מ-1.0 מ'.
 בכל מקרה, כל קדמת המגרש (מחזית הבית ועד למדרכה/
 שצ"פ) ייעודו לגינות בלבד.
 כל זאת, בתאום ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעיריה.
 5. גובה אפס של הבנינים:
 הגובה שיוצין בתכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 14
 להלן הינו מחייב. הגובה המכסימלי המותר הוא +0.80 מ'
 ממפלס פני הכביש הנמדד מול מרכז המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד

08.01.2003

תקבל

6. ריהוט גן:

ריהוט גן וגדרות לסוגיו (עציצים, ספסלים, סלי אשפה, פרגולות וכו'), יהיו עשויים באחד מן החומרים הבאים: עץ רב שכבתי, קונסטרוקציה מברזל אלומיניום או נירוסטה, בטון לבן מסותת או אבן כורכרית או אחר באישור מהנדס העיר. כל זאת, בתאום ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעירייה.

7. תאורה:

יורשו פנסי תאורה בכל עיצוב שיתאים לפרויקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים, תלויים וכו'), וכן אחידות בכל מבנן. סוגי עמודי התאורה והפנסים יאושרו ע"י מהנדס העיר ומנהל מח' תאורה בעירייה.

8. אדמת גן:

תפוזר על פני השטח, בעובי 30 ס"מ לפחות, בתאום ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעירייה.

9. גינון:

בתכנית הבינוי יש לסמן את סוגי העצים ברחובות. על מתכנן האתר להתאים את תכנון העצים במגרש, לתכנון העצים בשטחי הציבור ובמדרכות, בתאום ובאישור מנהל אגף הנטיעות בעירייה.

14. תנאים למתן היתר בניה:

1. היתרי בניה ייצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית זו תהיה מבוססת ומותאמת לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
2. הגשת תכנית פיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית.
3. הגשת תכנית תנועה וחניה לאישור הועדה המקומית.
4. תאום עיצוב עם מהנדס העיר או גורם שימונה מטעמו.
5. היתרי בניה לבניני ציבור יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה.
6. אישור משרד הבריאות להגנת קווי הביוב שעוברים ברדיוס מגן ג' של קידוח מי השתיה נקז חופי אשדוד 10.

15. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תכנית מתאר אשדוד. במגרשים 101-484 יתוכננו 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

16. תשתיות:

ניקוז – הניקוז יבוצע למערכת הניקוז העירונית בתאום עם אגף התשתיות בעיריית אשדוד.
כל המגרשים בבניה צמודת הקרקע ינוקזו אל הדרכים הממוקמות בחזית הכניסה למבנים.
ביוב – תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור אגף תשתיות בעיריית אשדוד, ובתיאום ואישור משרד הבריאות.
מים – מקור אספקת המים יהיה ממקור מאושר לשתיה, כמו כן תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.
פיתוח השצ"פים והכבישים הגובלים יבוצע על חשבון היזם, עפ"י הסכם עם החברה העירונית לפיתוח אשדוד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עיריית אשדוד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 08.01.2003
 לחוק
 נתקבל

17. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בחתאם להוראות סימן ז' לפק"ל לחוק התכנון וחבניה 1965.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

19. הפקעת לצרכי ציבור:

חשטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור אשר טרם הופקעו, ירשמו על שט הרשות המקומית במכר ללא תמורה.

20. מטל השבחה:

על תכנית זו יחול הטל והשבחון שישולם ע"י היוזם.

21. חתימות:

חתימת עורך התכנית:

ד"ר עלי לויצקי כסיף
 אדריכלים ומי-סיע (ממלא מקום)

חתימת יוזם התכנית:

בנוני ערי דן בע"מ
 עיוש רמאל בע"מ
 חברה לעבודות בניה
 ופיתוח אשתיות
 אשדוד, טל 08-864 3005
 ה.פ. 513063628

חתימת בעלי הקרקע:

בנוני ערי דן בע"מ
 חברה לעבודות בניה
 ופיתוח אשתיות
 אשדוד, טל 08-864 3005
 ה.פ. 513063628

Mab-Takanon.doc

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עיריית אשדוד